

The Scandinavian ApS
Oldvej 3
3520 Farum

Rådhuset
Lene Christiansen
lech@alleroed.dk
Sag: 20/7210

22. oktober 2020

Landzonetilladelse

Anlæg af vandreservoir, matrikel 44e, Vassingerød By, Uggeløse

Allerød Kommune har den 7. juli 2020 modtaget en ansøgning fra Niras A/S på vegne af The Scandinavian ApS om landzonetilladelse til at etablere et nyt vandreservoir på ejendommen Oldvej 2, matr. nr. 44e Vassingerød By, Uggeløse.

Ansøgningen er vedlagt som bilag.

Det ansøgte medfører en ændret anvendelse af det berørte areal og kræver derfor en landzonetilladelse efter Planlovens § 35.

Forvaltningens afgørelse

Forvaltningen meddeler landzonetilladelse til det ansøgte bassin med vilkår om, at grundejeren efterfølgende vedligeholder vandreservoiret, de omliggende volde, tilløb og udløb, så opsamlingen af vand ikke giver anledning til oversvømmelser eller andre gener i omgivelserne.

Det vurderes, at etableringen af vandreservoiret ikke er i strid med de overordnede hensyn, som Planloven varetager. Det omfatter ikke bebyggelse og tilgodeser områdets landskabs-, natur- og kulturhistoriske værdier. Anlægget vurderes ikke at skabe miljøkonflikter i forhold til omgivelserne.

Landzonetilladelsen tilsidesætter eller erstatter ikke andre tilladelser, som det ansøgte måtte kræve.

Tilladelsen offentliggøres på Allerød Kommunes hjemmeside.

Afgørelsen kan påklages op til 4 uger efter offentliggørelsen. Der henvises til klagevejledning på side 8. Se i øvrigt under bemærkninger.

Det ansøgte projekt

Det nye vandreservoir skal indgå som en udvidelse af golfbanens eksisterende reservoir- og vandingssystem.

Udvidelsen skal sikre, at der er vand nok til områdets vandområder og dyreliv og til vanding af tees, fairways og greens, uden at der oppumpes grundvand. Yderligere vil reservoiret kunne bidrage til regulering af vandtilførslen til Vassingerødløbet, da der kan tilbageholdes vand i skybrudssituationer og tilføres vand i tørre perioder.

Reservoiret placeres i en naturlige lavning i området på matr.nr. 44e Vassingerød By, Uggeløse og bliver afgrænset med 0,5 – 1 meter høje diger, hvor det er nødvendigt. Hele projektområdet inden for voldene er cirka 5 ha stort.



Figuren viser det nye reservoir med vandspejl i kote 48 meter med en udgravning til bassin til kote 44 meter.

Der vil blive terrænreguleret op til 2,5 meter i det område, der udgraves. Jorden herfra bliver genbrugt i volde omkring bassinet og til en forstærkning af en eksisterende støjvold langs Nymøllevej. Det giver en ekstra bassinkapacitet på ca. 26.000 m³ og et samlet volumen på ca. 100.000 m³.

Det vand, der skal opsamles i bassinet, er dels regnvand og dels kondensvand fra et nyt varmepumpeanlæg, som Farum Fjernvarme bygger lige nord for området på den anden side af Nymøllevej. Vandet vil ikke være tilført miljøfremmede stoffer, som ville kunne forurene grund- eller overfladevand.

Det forventes, at varmepumpeanlægget vil kunne levere mellem 15.000 m³ og 25.000 m³ kondensvand årligt.

Digerne skal sikre, at omkringliggende arealer ikke oversvømmes, og at nærliggende § 3-beskyttede vandhuller og fortidsminder i området ikke påvirkes af det nye vandreservoir.

Den eksisterende kørevej, der er beliggende midt i projektområdet, fjernes delvist i forbindelse med etablering af reservoiret.

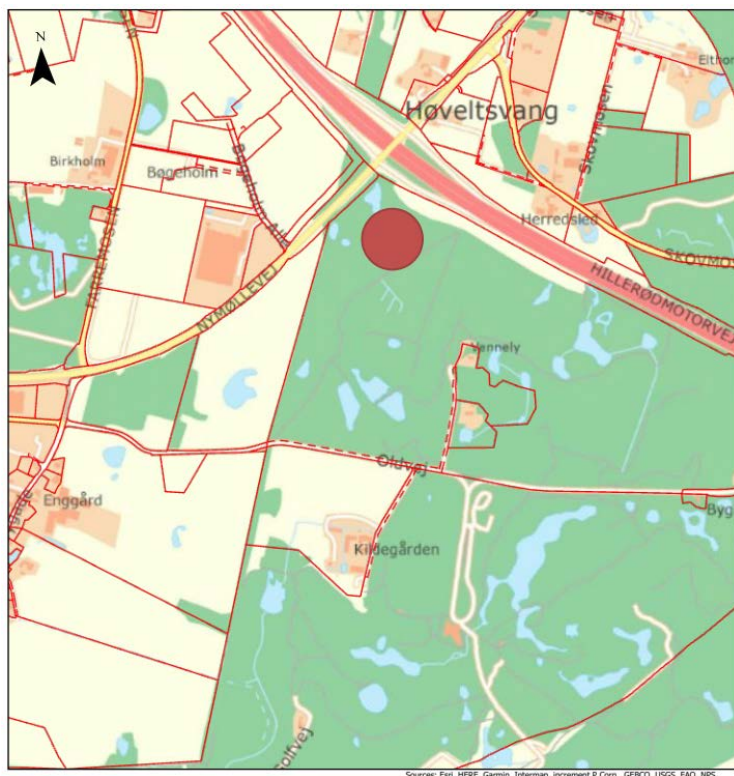
Der vil blive anlagt stier, så området gøres tilgængeligt for offentligheden i overensstemmelse med plangrundlaget.

En mere omfattende beskrivelse af projektet kan ses i ansøgningen om landzonetilladelse, der er vedlagt som bilag.

Projektets placering - området

Golfanlægget The Scandinavian er anlagt på det tidligere øvelsesterræn til Farum Kaserne. Hele golfbanen er på omkring 190 ha, heraf 157 ha i Allerød Kommune og 33 ha i Furesø Kommune.

Det nye vandreservoir anlægges i områdets nordligste del, der afgrænses af Hille-rødmotorvejen mod øst og Nymøllevej mod nord.



Der blev i forbindelse med anlæg af golfbanen etableret et vandopsamlingsystem med mange mindre søer og bassiner, som det nye reservoir vil blive en del af.

Vurdering af projektet

Området ligger i landzone og er omfattet af Fingerplan 2019, kommuneplan 2017 og lokalplan 335, Natur og golfområde på Olden.

Fingerplan 2019

Området er i Fingerplan 2019 omfattet af Ydre grøn kile, som skal forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse.

Områderne må ikke inddrages til byzone, og skal friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål.

Areal- og bygningskrævende friluftsanlæg kan placeres eller udvides under hensyntagen til stedets landskabs-, natur- og kulturværdier.

Kommuneplan 2017

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme RA.R.03, der udlægger området til rekreative formål, golfbane og naturområde med tilhørende bygningsanlæg til brug for områdets drift og udnyttelse som natur- og golfområde, samt enkelte boliger.

Området skal indrettes og beplantes, så det tilpasses omgivelserne og det landskab, det indgår i.

Projektområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for økologiske forbindelser, hvor der ikke må foretages ændringer, som overskærer økologiske forbindelser eller reducerer eller forringer de økologiske forbindelsers biologiske værdier, uden at der sikres kompenserende foranstaltninger. Spredningsmulighederne for vilde planter og dyr skal søges øget gennem forbedring af eksisterende eller etablering af nye naturområder.

Lokalplan 335

Lokalplanens formål er at give mulighed for, at der kan anlægges et natur- og golfområde på en del af den tidligere Farum Kasernes øvelsesterræn.

Det skal sikres, at ny bebyggelse indpasses i landskabet, og at der kan foretages en nødvendig, men nænsom bearbejdning af landskabet.

Den økologiske forbindelse gennem området skal sikres, og dele af området skal anlægges som et offentligt tilgængeligt, rekreativt natur- og skovområde med mulighed for en flersidig anvendelse.

Landskabskarakterområder

Det ansøgte vandreservoir er beliggende inden for landskabskarakterområdet "Skovryggen" delområde 6, der er beskrevet således:

Delområdet omfatter golfbanen på det tidligere græsningsområde Vassingerød Old og fortsætter ind i Furesø Kommune.

Terrænet i området er kendetegnet ved et bakket dødisrelief. Der har i området flere steder været gravet ler, hvilket yderligere har formet områdets terræn.

Området fremstår i dag som golfbane med et overvejende plejet udtryk. Der er dele af området, der rummer mere naturnære bevoksninger og vådområder.

Området rummer kulturhistoriske fortællinger knyttet til råstofindvinding, herunder lergravning. Yderligere har området været anvendt til militært øvelsesterræn for Farum Kaserne i perioden 1954 til 2003.

Landskabet er varieret i terrænet og i beplantningerne, der opdeler golfområdet i en række rum.

Det er en udfordring at sikre god adgang til området for andre end golfspillere og sikre en velfungerende balance mellem de plejede golfarealer og området naturarealer.

Det ansøgte projekt vurderes at være i overensstemmelse med det beskrevne plangrundlag.

Skov

Det nye vandreservoir anlægges i et område, hvoraf en del er registreret som fredskov.

Miljøstyrelsen har tilladt, at omkring 2,4 ha skov ryddes på vilkår, at der genplanter en omkring 4,8 ha stor skov på et udyrket og ubebygget område, der ligger umiddelbart vest for projektområdet, og som også er ejet af The Scandinavian.

Det fremgår af ansøgningen, at der vil blive plantet løvskov i sammenhæng med eksisterende skov, og at arealet efterfølgende vil blive drevet uden kommerciel skovdrift.

Terrænreguleringer

Ved at placere vandreservoiret i en naturlig lavning, reduceres behovet for terræændringer, og der opnås en naturlig indpasning i landskabet, som allerede er karakteriseret ved at indeholde mange mindre søer og moseområder.

Sideskråningerne i det udgravede område anlægges med et stejlt anlæg 1:0.5, så der ved naturlig udskridning skabes et varieret udseende af brinkerne ved lav vandstand i reservoiret.

Jordvoldene omkring reservoiret anlægges med et fladere variabelt anlæg, så de ikke fremtræder tydeligt i landskabet.

Generelt varieres anlægget mellem 1:2 og 1:6, men lokalt af hensyn til bevaring af træer, eller ved veje og stier, kan anlægget reduceres til 1:1,5.

De jordvolde og lave diger, der etableres eller forstærkes, vil ret hurtigt gro til og herefter opleves som en del af det landskab, der på mange måder er præget af tidernes vekslende brug (lergravning, dyrkning, anlæg af veje, militært øvelses-terræn, anlæg af golfbanen mm.).

Forstærkning af jordvold mod Nymøllevej

På matrikel 4d Vassingerød By, Uggeløse, vest for vandreservoiret, ligger der en jordvold mod nord langs Nymøllevej. The Scandinavian ApS ønsker at udbygge denne med dele af den overskydende jord fra reservoirprojektet.

Terrænmæssigt ligger matriklen noget under Nymøllevej, og det er et ønske blandt andet at få matriklen op i niveau. En udbygningen af jordvolden vil samtidig reducere den støjpåvirkning, der kommer fra det nyetablerede industriområde på den anden side af Nymøllevej.

Jordvolden bliver forlænget med ca. 50 m. i kote 54,0. Efterfølgende falder terrænet på jordvolden ned til kote 46,6. Hældningen på anlægget mod vest er 1:1,5, mod nord 1:5 og mod øst vil hældningen variere fra nord til syd fra 1:6 – 1:15.

Udbygningen af jordvolden vil blive foretaget, inden der etableres ny skov på arealet. Den nye skov, der plantes på matriklen, er erstatningsskov for den del af fredskovsarealet, der fjernes på matrikel 44e for at etablere reservoiret.

Da genindbygningen af jorden på matrikel 4d sker i et område, hvor der i forvejen er en jordvold, og da området efterfølgende tilplantes med skov, vurderer Allerød Kommune, at projektet er tilpasset, så det kan etableres uden væsentligt at tilsidesætte det omkringliggende landskab.

Natura 2000 områder

De nærmeste Natura 2000-områder er:

"137 - Kattehale Mose", der ligger cirka 600 meter øst for projektområdet på den anden side af motorvejen. Området bliver ikke berørt af anlæg af det nye vandreservoir.

"139 - Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov", der ligger omkring 1,4 kilometer mod syd.

Golfbanen ligger i det øverste opland til Vassingerødløbet, som er rørlagt til cirka 2 km nedstrøms golfbanen, hvor det løber i et åbent løb ind i Natura 200 området. Det nye vandreservoir vil medvirke til at tilbageholde vand i de perioder, hvor det regner meget – men vil også kunne bidrage med tilførsel af vand i tørre perioder.

Kommunen stiller de krav til vandafledningen, så Natura 2000 området ikke påvirkes, hvorfor der ikke skal foretages en konsekvensvurdering.

Bilag 4 dyrearter

Der er forekomster af spidssnuet frø og stor vandsalamander i flere af de sø- og moseområder, der ligger på golfbanen og i omegnen. Padderne er beskyttede bilag IV-arter efter EU's naturbeskyttelsesdirektiver med forbud mod ødelæggelse af deres leve- og ynglesteder.

Anlæg af det nye vandreservoir vurderes ikke at påvirke de eksisterende forekomster, og reservoiret forventes at øge omfanget af potentielle levesteder i fremtiden.

Det formodes, at der lever flere arter af flagermus på golfbanen og i omegnen. Ansøger sikrer, at der ikke fældes træer, som er egnede bosteder for flagermus i perioder, hvor der kan være unger, eller hvor flagermusene er gået i vinterdvale.

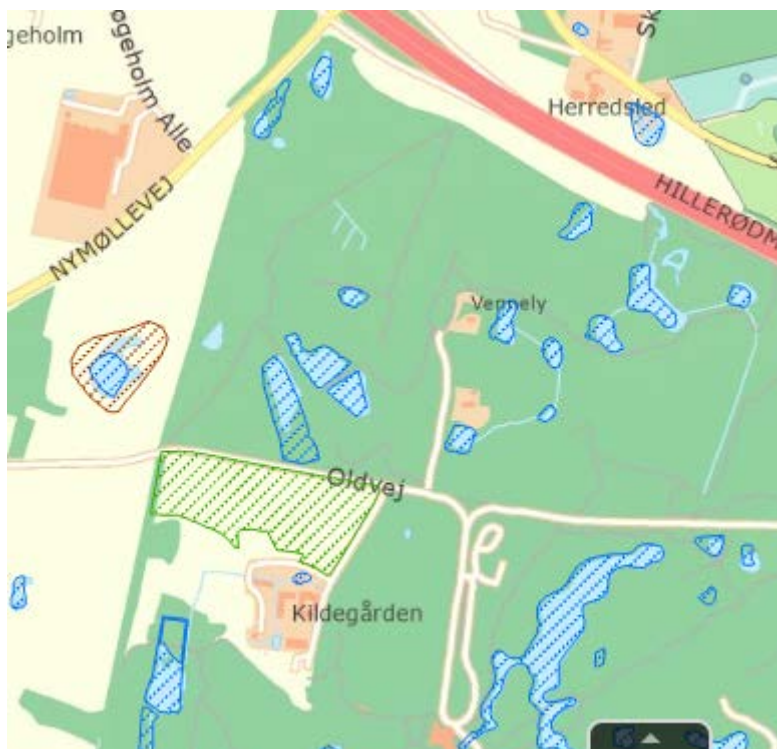
Kommunen vurderer, at den nye sø samlet set ikke vil medføre forringelser af forholdene for beskyttede dyrearter.

Søer

Der er flere § 3 beskyttede søer på golfbanen. Nogle var eksisterende, mens andre er udgravet/anlagt, da golfbanen blev anlagt i 2006 – 2010.

Det nye reservoir anlægges med afstand og omkranses af volde, så de eksisterende søer ikke bliver påvirket af det.

Da reservoiret bliver på mere end 100 m², vil det udvikle sig til en sø, der bliver omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, når der har indfundet sig et naturligt dyre- og planteliv i området. Allerød Kommune er ansvarlig for, at søen registreres i Danmarks Arealinformation, når den er etableret.



Beskyttede naturtyper registreret i Danmarks Arealinformation

Beskyttet dige

I den nordlige del af projektområdet er der udpeget et beskyttet sten- og jorddige.

For at sikre diget i forbindelse med anlægsprojektet, etableres en mindre jordpåfyldning/terrænændring på max 0,8 m. Terrænændringen sikrer, at vandet bliver i reservoiret og sikrer sten- og jorddiget mod påvirkning fra det opstuvende vand.

Terrænændringen vil blive foretaget med anlæg 1:3-1:5, så terrænforskellen ikke opleves som markant.

Jord og grundvand

Området, hvor det nye vandreservoir skal etableres, er udpeget som Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). I området er der ikke Boringsnære Beskyttelsesområder (BNBO), som bliver berørt af projektet.

Hele golfbanen er kortlagt som potentielt forurenede (V1) på grund af den tidligere militære anvendelse.

For at undgå, at en stor udsivning fra reservoiret vil medføre en betydelig påvirkning af det naturlige terrænnære vandspejl, arbejdes der med udlægning af en membran i de områder, hvor der ikke er et naturligt lerlag, der kan danne bund i reservoiret.

Membranen skal bestå af ca. 0,5 meter lavpermeable lerede aflejringer, der hentes fra uddybningen af bassinet. Forud for udlægningen af membranjorden afgraves tilsvarende overjord. Det er ikke hensigten, at membranen skal være tæt, men blot reducere udsivningen (tabet til grundvandszonen).

På baggrund af jordprøver udtaget i området vil Region Hovedstaden revurdere kortlægningen af arealet. Regionen har meddelt, at de forventer at fastholde kortlægningen af kørevejen, som gennemskærer det fremtidige bassin, men at resten af bassinarealet vil udgå af kortlægningen.

Opgravning og flytning af jord skal foregå efter reglerne i Jordflytningsbekendtgørelsen samt vilkår i en § 19 tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven.

Med ovenstående vurderer kommunen, at projektet ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af grundvandet

Andre forhold

Der vil blive anlagt stier, så området gøres tilgængeligt for offentligheden.

Museum Nordsjælland er i dialog med ansøger og forventer at foretage en arkæologisk forundersøgelse i området, inden anlægsarbejdet påbegyndes.

Naboorientering

Kommunen har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboer og andre ejere og brugere i området, og har derfor ikke foretaget en naboorientering iht. planlovens § 35 stk. 5.

Bemærkninger

Du skal være opmærksom på, at der kan blive klaget over landzonetilladelsen, og at tilladelsen ikke må udnyttes, før klagefristen er udløbet (4 uger efter offentliggørelsen). Hvis der klages over tilladelsen, får du straks besked herom. Tilladelsen kan ikke udnyttes, mens klagen behandles, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt jf. Lov om planlægning § 56

Bilag

Ansøgning af 7. juli 2020

.....

Landzonetilladelsen sendes med kopi til: Danmark Naturfredningsforening,
dnalleroed-sager@dn.dk

.....

Klagevejledning

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet, jf. § 58 i LBK nr. 1157 af 1. juli 2020 om planlægning.

Klagefristen er 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra bekendtgørelsen.

Klageberettiget er: Erhvervsministeren, enhver med retlig interesse i sagens udfald og landsdækkende organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen på betingelse af, at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, der dokumenterer dens formål, og repræsenterer mindst 100 medlemmer, jf. planlovens § 59.

En klage til Planklagenævnet skal indsendes via Klageportalen, som du finder et link til på naevneneshus.dk/.

Du logger på klageportalen eller på www.borger.dk eller www.virk.dk med NemID. Klagen sendes gennem klageportalen til Allerød Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sendes klagen videre til behandling i nævnet. Du får besked om videresendelsen.

Når du klager, skal du som borger betale et gebyr på kr. 900. Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1.800 kr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Gebyret bliver tilbagebetalt, hvis klagen bliver afvist fordi klagefristen er overskredet, klager ikke er klageberettiget eller Planklagenævnet ikke har kompetence til at behandle klagen. Gebyret tilbagebetales også, hvis klager får helt eller delvist medhold i klagen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for modtagelsen af afgørelsen, jf. planlovens § 62.